

PRESENTACIÓN INVENTARIOS Y AVLÚOS PROCESO CLAUDIA PATRICIA PIMIENTO RAD. 2017-00075-00

Martha Eugenia Solano Gutierrez <msolano_gutierrez@hotmail.com>

Mar 20/06/2023 2:01 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ssergio santos <sergios1059@yahoo.es>

 5 archivos adjuntos (4 MB)

AVALUO APARTAMENTO CAÑAVERAL.pdf; AVALUO CASA CABECERA.pdf; AVALUO CASA CABECERA.pdf; AVALUO LOTE SAN BERNARDO.pdf; AVALUOS BIENES MUEBLES CENTRO DE ESTETICA.pdf;

Bucaramanga junio 20 de 2023

Señores

Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga
J10cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicado: 68001-31-03-010-2017-00075-00

Proceso: LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA

Deudor: CLAUDIA PATRICIA PIMIENTO

SERGIO GERARDO SANTOS ORDUÑA identificado con C.C. 91.101.016, en mi calidad de liquidador de la persona natural comerciante **CLAUDIA PATRICIA PIMIENTO EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA**, me permito remitir el inventario de bienes debidamente avaluado por el perito avaluador **LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**, con registro abierto de avaluadores- RAA AVAL 9101082- y afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander.

El inventario y avaluó de los bienes se resume así:

BIENES MUEBLES – INMUEBLES	DIRECCIÓN	VALOR
Equipos y elementos Centro de Estética	Car. 34 # 52-20- Bucaramanga	\$263.450.000
Residencia y Local comercial	Car. 34 # 52-20- Bucaramanga	\$1.240.980.000
Apartamento 504 Conjunto Residencial Iroka – Urbanización Cañaveral	Cll 29 # 23-46 Floridablanca	\$417.780.000
Lote - Barrio San Bernardo	Car. 20 entre clls 59 y 59ª Floridablanca	\$697.113.792
	TOTAL	\$2.619.323.792

Por tanto, solicito muy respetuosamente al operador judicial, se de traslado de los inventarios y avalúos de conformidad en los numerales 4 y 5 del artículo 12 del Decreto 772 de 2020 y según las reglas dispuestas en el artículo 29 de la Ley 1116 este último modificado por el artículo 36 de la Ley 1420 de 2010.

ANEXOS:

1. Avalúo equipos y elementos del centro de estética
2. Avalúo residencia y local comercial car 34 #52-20
3. Avalúo apto 504 Conjunto Residencial Iroka
4. Avalúo Lote barrio San Bernardo

Cordial saludo

SERGIO GERARDO SANTOS ORDUÑA

Liquidador

Calle 31 No. 26-47 Oficina 203 Cañaveral

Floridablanca (Santander)

Te. 679-88-00 Cel -310-276-33-77

Correo electrónico: sergios1059@yahoo.es_

-

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

AVALUO

TORRE 1 APARTAMENTO 504

Calle 29 N°23-46, Conjunto Residencial IROKA P.H. de la Urbanización
Cañaveral Torre 1 Apartamento 504
Municipio de Floridablanca



Entrada Conjunto Residencial IROKA P.H.

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA- AVAL 91.010.182
AVALUADOR
Junio 2023

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221 - E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

CONTENIDO

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
3.	INFORMACION CATASTRAL Y AREA DEL PREDIO	3
4.	RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
5.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	4
6.	DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	4
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA	6
8.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
9.	METODO DE AVALUO	9
10.	RESULTADO DEL AVALUO	12
11.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	12
12.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	12
13.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	12
14.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	13
15.	ANALISIS ANTECEDENTES BIEN INMUEBLE	13
16.	VIGENCIA DEL AVALUO	14
17.	IDONEIDAD DEL AVALUADOR	14
ANEXOS	RESEÑA FOTOGRAFICA	18-19
	DOCUMENTOS IDONEIDAD AVALUADOR	20-22
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA)	23-27

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 TIPO DE INMUEBLE:	Apartamento Urbano
1.2 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.3 PROPIETARIO	Claudia Patricia Pimiento Meneses
1.4 SOLICITANTE:	Dr. SERGIO GERARDO SANTOS ORDUÑA Liquidador
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga/Santander
1.6 ESTRATO:	Seis (6)
1.7 BARRIO:	Cañaveral
1.8 DIRECCION:	Calle 29 N°23-46, Conjunto Residencial IROKA P.H. de la Urbanización Cañaveral Torre 1 Apto 504, municipio de Floridablanca.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Residencial
1.10 FECHA DE VISITA:	junio 9 de 2023
1.11 FECHA DE ENTREGA:	junio 13 de 2023

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Valor Apartamento 504 Torre 1	\$417'780.000

2. OBJETO DE LA VALUACION

CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO PARA PROCESO JUDICIAL DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA RADICADO 2017-00075-00.

3. INFORMACION CATASTRAL Y AREA DEL PREDIO OBJETO DE LA VALUACION

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

3.1 NUMERO PREDIAL:	01-04-0119-0024-901
---------------------	---------------------

3.2 AREA PRIVADA	Escritura Publica N°1849 del 25 de julio de 2008, Notaria 9ª de Bucaramanga.
	97.35 m2

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamentos	Escritura	Certificado registro
Escritura Publica N°1849 del 25 de julio de 2008, Notaria 9ª de Bucaramanga.	- Escritura Publica N°0235 del 9 de febrero de 2009, Notaria 9ª de Bucaramanga.	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Floridablanca	-Información IGAC	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-322221. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	COMPRAVENTA
PROPIETARIO	CLAUDIA PATRICIA PIMIENTO MENESES
TITULO DE ADQUISICION	Escritura Publica N°0235 del 9 de febrero de 2009, Notaria 9ª de Bucaramanga. COMPRAVENTA DE: Urbanizadora David Puyana S.A. URBANAS S.A. A: Claudia Patricia Pimiento Meneses.
MATRICULA INMOBILIARIA	N°300-322221 Oficina Registro de Bucaramanga (abril 18 de 202347)

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector se compone de Unidades o conjuntos residenciales bien constituidos, estrato 5 y 6 que giran alrededor de los Centros Comerciales como Cañaveral, La Quinta, La Florida con sus almacenes de marca, servicios bancarios, restaurantes, recreación y también de Centros de Salud como la FOSCAL, entre otros, que satisfacen las necesidades de sus moradores

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Ubicación del Conjunto en el barrio Cañaveral

DELIMITACION DEL SECTOR	Cañaveral se ubica al occidente del Casco Urbano de Floridablanca y se encuentra limitado así: NORTE: Villa de Mediterráneo. SUR: La Lomita. OCCIDENTE: Álamos Parque. ORIENTE: La Pera.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial
CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	Parque La Flora, Centro Comercial Parque Caracolí, Centro comercial Cañaveral, Autopista Paralela Oriental Floridablanca, entre otros.
VIAS DE ACCESO	Calle 29.
INFRAESTRUCTURA URBANA	Posee vías, redes de energía, acueducto, alcantarillado, servicio de aseo, telefonía, comercio, recreación, iglesia.
PROYECCION DEL SECTOR	Renovación.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular de dos carriles en Pavimento Flexible
TOPOGRAFIA	Plana
SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO	Regular servicio de transporte público tradicional, taxis y transporte informal.

VIAS	Clasificación	Red Local Nivel 1 - Terciaria		
	Estado	Regular estado		
	Elementos de la vía	Anden	Sardinell	Pavimento/Tipo
		Si	Si	Si (Flexible)

AMOBILIAMIENTO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	No	Si	Si

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT FLORIDABLANCA-PRIMERA GENERACION-

ACTIVIDAD



Residencial

TRATAMIENTO



Consolidación

* Las áreas de **ACTIVIDAD** delimitan el suelo como lugar para el desarrollo de los diferentes usos, permitiendo y/o restringiendo la mezcla de estos dentro del suelo urbano, adoptando el nombre de uso principal, el que se presenta de mayor intensidad en el sector que delimita. **TRATAMIENTO**, Son

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

decisiones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante los cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbano, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DE LA UNIDAD RESIDENCIAL IROKA P.H.

LINDEROS	Norte	Se encuentran determinados en la Escritura Publica N°1849 del 25 de julio de 2008, Notaria 9° de Bucaramanga
	Sur	
	Oriente	
	Occidente	

8.2 LINDEROS GENERALES DEL APARTAMENTO TORRE 1 504.

LINDEROS	Norte	Se encuentran determinados en la Escritura Publica N°1849 del 25 de julio de 2008, Notaria 9° de Bucaramanga
	Sur	
	Oriente	
	Occidente	
	Nadir Cenit	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Puerta de madera y puerta reja metálica. Se compone de sala, comedor, balcón, cocina con mesón en polymarmol con cajoneras de madera arriba y abajo, campana extractora, patio de ropas con lavadero, alcoba del servicio con baño, tres (3) alcobas con closet, la principal con baño y un baño general. Posee servicios públicos de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural con sus respectivos medidores y matriculas. Le corresponde el uso del Parqueadero N°134 (T1-504) que se ubica en el Nivel 3 Inferior.

8.4 CARACTERISTICAS GENERALES DE CONSTRUCCION

8.4.1 UBICACION: Conjunto Residencial IROKA P.H., Sector Cañaveral, Floridablanca

8.4.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS GENERALES

- Estructura: Concreto reforzado.
- Cimientos: Vigas de amarre reforzadas.
- Mampostería: Muro de ladrillo.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

- Carpintería: Puerta de acceso madera y reja metálica y puertas internas de madera.
- Ventanas: Metálicas y vidrio.
- Baños: Enchapados con división de ducha en vidrio de seguridad.
- Entrepiso: Placa de concreto reforzada.
- Acabados: Muros frisados, estucados y pintados en vinilo.
- Pisos: Cerámica.
- Cocina: Mesón en polymarmol, lavaplatos en acero inoxidable, enchape total de pared, campana extractora y cajoneras de madera arriba y abajo.

8.4.3 ESTADO DE LA CONSTRUCCION: Buen estado.

8.4.4 CONDICIONES DE ILUMINACION: Iluminación natural buena.

8.4.5 CONDICIONES DE VENTILACION: Ventilación natural buena.

8.4.6 ESTADO DE CONSERVACION: Buen estado.

8.4.7 VETUSTEZ: Mayor de 15 años.

8.4.8 VIDA UTIL: Cien (100) años

8.4.9 LICENCIA DE CONSTRUCCION: No aplica.

8.5 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.5.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

8.5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.

8.5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.

8.5.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

8.5.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

8.6 UNIDAD RESIDENCIAL IROKA P.H.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Es una estructura en ferro concreto compuesta de dos (2) torres cada una de 18 pisos y 60 apartamentos para un total de 120 apartamentos. Está sujeto a través de la Escritura Publica N°1849 del 25 de julio de 2008, Notaria 9ª de Bucaramanga al Régimen de Propiedad Horizontal. Posee administración, vigilancia privada las 24 horas, jardinería, dos ascensores por torre, área para niños, jardín, piscina para adultos y niños, senderos ecológicos, salón social, BBQ, Gym, parque infantil, cancha múltiple, cámaras de seguridad, tres (3) niveles de parqueaderos, etc.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

Se tomó este método teniendo en cuenta a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros establecidos en la Resolución N°620 del 2008 del IGAC.

Todas las ofertas hacen referencia a predios ubicados en el Sector de Cañaveral y alrededores tomados de avisos colocados en las fachadas y de internet soportadas a través de un link.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.



<https://casas.trovit.com.co/apartamento-iroka-ca%C3%B1averal>

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

OFERTA N°2.



<https://casas.trovit.com.co/apartamento-iroka-ca%C3%B1averal>

OFERTA N°3.



Apartamento con vista a zonas verdes internas de C.R. Iroka, y del conjunto Hoyo en uno, este ambiente de natura hace que la estadía en todos los sectores del conjunto sea muy agradable y tranquila. recién remodelad, 3 habitaciones, 2 baños, cocina integral, la zona de ropas está dotada de Lavadora y secadora, Sala comedor, estudio con muebles, balcón, el apartamento se entrega con cortinas, y malla anti insectos en todas las ventanas. El conjunto tiene una excelente zona social, senderos ecológicos, rampas y sitios de esparcimiento muy acogedores. Area 99 m2. Valor \$435'000.000.

<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-apartamento-en-iroka-floridablanca-3-alcobas-9995-m2.1D1U1w1x1UX1K1K>

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

OFERTA N°4.



APARTAMENTO EN VENTA IROKA CAÑAVERAL_TRES HABITACIONES MS SERVICIO_*
Dirección exacta: CALLE 29 #23 -45 CAÑAVERAL, FLORIDABLANCA * Estrato: 5 * rea: 99 m2. *
Habitaciones: 4. Incluye la del servicio. * Baños: 4. * Cocina: integral. * Estar de tv: Si. * Parquadero: si,
escriturado. *Zona social: Piscina adultos, piscina niños, cancha, salón social, gimnasio, terraza, BBQ,
parquaderos visitantes, lobby, Vigilancia 24 horas Libre de Deuda. Valor \$460'000.000.

https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-iroka-canaveral-floridablanca-4-habitaciones-3-banos-100-m2.1wX1v1_1s1bm

9.1.2 Tabla de costos

Calle 29 N°23-46, Conjunto Residencial Iroka P.H. Torre 1 Apto 504, Cañaveral, Floridablanca										
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.										
DECANTACION										
Area inmueble de Referencia: Area Privada Construida=99,00, Ubicación: Buena										
Oferta Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Unidad Privada					
					Area (M2)	Valor (M2)	Factor Ubicación	Piso	Factor Tamaño	Valor (M2) Decantado
3	Apto Iroka	\$ 460.000.000	8	\$ 423.200.000	99	\$ 4.274.747	1	0	1	\$ 4.274.747
4	Apto Iroka	\$ 460.000.000	8	\$ 423.200.000	99	\$ 4.274.747	1	0	1	\$ 4.274.747
6	Apto Iroka	\$ 435.000.000	8	\$ 400.200.000	99	\$ 4.042.424	1	0	1	\$ 4.042.424
7	Apto Iroka	\$ 460.000.000	8	\$ 423.200.000	99	\$ 4.274.747	1	0	1	\$ 4.274.747

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Media	4.216.667
Mediana	\$ 4.274.747
Desviación Estándar	116.162
Coefficiente de Variación	2,75%
Limite Superior	4.332.828
Limite Inferior	4.100.505
Valor m2 asumido	\$ 4.220.000

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Privada	99.00 m2	4'220.000	\$417'780.000
VALOR APARTAMENTO TORRE 1 504			\$417'780.000

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$417'780.000

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Este informe de valuación se desarrolló bajo el NTS I 01 Norma técnica Sectorial Colombiana “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

- 13.1 Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 13.2 Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 13.3 El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- 13.4 Los Honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- 13.5 La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 13.6 El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 13.7 El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 13.8 El valuador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten el valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Valuador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos y las reparaciones necesarias.
- 13.9 El Valuador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- 13.10 Para la determinación del valor comercial del inmueble y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- 13.11 El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción de los cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

14. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

- 14.1 El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 14.2 El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien va dirigido, para el propósito.

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-357803 (noviembre 21 de 2014):

-Anotación N°005. Escritura Publica N°0235 del 09-02-2009. Notaria 9ª de Bga. Hipoteca Abierta sin límite de Cuantía. DE: Claudia Patricia Pimiento Meneses. A: BANCO DAVIVIENDA.

-Anotación N°015. Tesorería y ejecuciones fiscales de Floridablanca. Medida Cautelar. Embargo por impuestos municipales. DE: Municipio de Floridablanca. A: Claudia Patricia Pimiento Meneses.

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

-Anotación N°016. Embargo Proceso de Reorganización Ley 1116 de 2008. Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga. A: Claudia Patricia Pimiento Meneses.

16. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda		
Identificación	C.C. 91.010.192		
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga		
Teléfono	6896690		
Celular	3106770221		
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD	
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos
		Categoría 2	Inmuebles Rurales
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección
		Categoría 4	Obras de Infraestructura
		Categoría 6	Inmuebles Especiales
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
		Categoría 8	Maquinaria y Equipos Especiales
		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de		

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

	ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:	
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón	Ordinario de Pertenencia
	Ddo: Ramón Acevedo Mantilla	

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán	Ejecutivo Hipotecario
	Ddo: ESGAMO	
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte. Olga Almeyda Sarmiento	Reparación Directa
	Ddo: ANI y Autopistas de Sder	
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David	Responsabilidad Civil Extracontractual
	Ddo: Constructora URBANAS	
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
	Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil	Acción de restitución de un bien de uso Público.
	Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco	Divisorio
	Ddo: Sergio Andrés Merchán	
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino	Declarativo Reivindicatorio
	Ddo: Tanya Alejandra Santiago	
11 Civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda	Ejecutivo Singular
	Ddo: UNIDROGAS	
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada	Ordinario
	Ddo: Ana Maryori Jiménez	
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro	Ordinario
	Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201- 0608	Dte: Municipio de Girón	Reivindicatorio
	Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros.	Divisorio
	Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016- 0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros	Imposición de Servidumbre
	Ddo: Idalia Teresa Sánchez	

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Juzgado 9° Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia
Juzgado 3° Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1° Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertenencia
Juzg. 1° Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertenencia
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	Servidumbre
Juzg. 3° Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertenencia
Juzg. 7° Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertenencia
Juzg. 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertenencia
Juzg. 12 Civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2° Promiscuo Girón	Dte: Carlos Iván Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertenencia
Juzg 4° Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.		
Los documentos e información utilizada en este dictamen se encuentran relacionados en el informe anteriormente entregado y algunos de estos hacen parte del proceso.		

Atentamente,



Ing. LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

C.C. 91'010.182 de Barbosa.

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL 91010182

Anexo: -Reseña Fotográfica
-Documentos Idoneidad Avaluador
-Registro Abierto de Avaluadores RAA del Avaluador

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

**Calle 29 N°23-46 Conjunto Residencial IROKA P.H.
Torre 1 Apto 504, Urb. Cañaveral
Municipio de Floridablanca (Santander)**

RESEÑA FOTOGRAFICA

Fecha Informe: junio de 2023



Sala-comedor y cocina



Baño alcoba principal y alcoba



Estar y Escaleras comunes de la Torre 1

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga**

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Calle 29 N°23-46 Conjunto Residencial IROKA P.H. Torre 1 Apto 504, Urb. Cañaveral Municipio de Floridablanca (Santander)	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: junio de 2023



Entrada al Apto y Parqueadero asignado T1 504 (N°134)



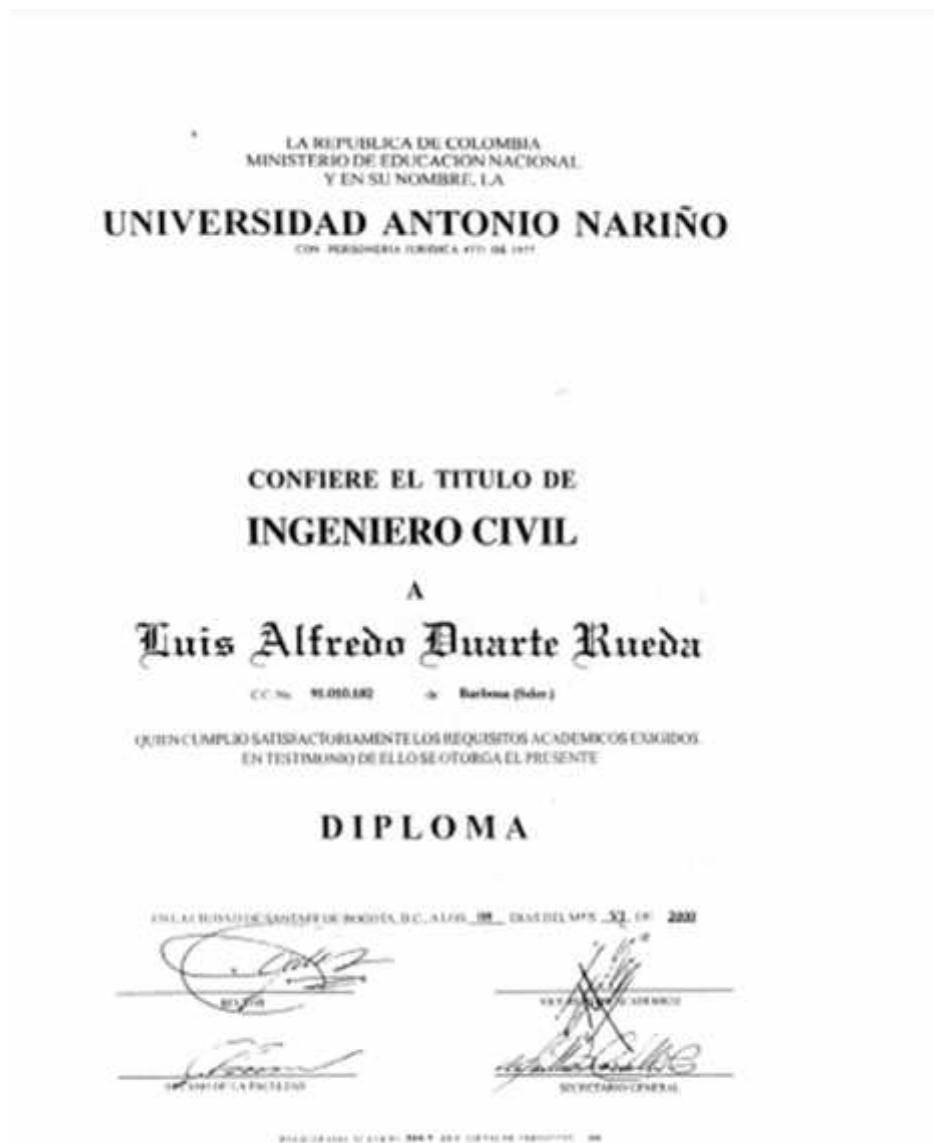
Acceso a la Torre 1 y zonas comunes (salón social y piscinas)



Zonas de circulación peatonal

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PEV de validación: 60FFCaed



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28406 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2016 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91010182.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PN de Validación: 1070aa5



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de Validación: 50705a5



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de validación: b0ff0aa5



Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE REAL CR. 53 INTERIOR 1 BLOQUE 2
Teléfono: 3106770221
Correo Electrónico: alfreduarte081@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182.

El(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0ff0aa5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dieciocho (18) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 4 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 0070aa5



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 5 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

AVALUO INMUEBLE

Carrera 34 N°52-20
Barrio Cabecera del Llano
Municipio de Bucaramanga



Fachada

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
AVALUADOR
Junio de 2023

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221 - E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
3.	INFORMACION CATASTRAL Y AREAS DEL PREDIO	3
4.	RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
5.	DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO	4
6.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	4
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA	6
8.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
9.	METODO DE AVALUO	9
10.	RESULTADO DEL AVALUADOR	14
11.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	14
12.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	14
13.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	14
14.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	15
15.	ANALISIS ANTECEDENTES BIEN INMUEBLE	15
16.	VIGENCIA DEL AVALUO	16
17.	IDONEIDAD DEL AVALUADOR	16
ANEXOS	RESEÑA FOTOGRAFICA	20-21
	DOCUMENTOS IDONEIDAD AVALUADOR	22-24
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA)	25-29

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 TIPO DE INMUEBLE:	Inmueble urbano de dos (2) plantas
1.2 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.3 PROPIETARIO	Claudia Patricia Pimiento Meneses
1.4 SOLICITANTE:	Dr. SERGIO GERARDO SANTOS ORDUÑA Liquidador Judicial
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Seis (6)
1.7 BARRIO:	Cabecera del Llano
1.8 DIRECCION:	Carrera 34 N°52-20, barrio Cabecera del Llano, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Residencia y Local Comercial
1.10 FECHA DE VISITA:	junio 1° de 2023
1.11 FECHA DE ENTREGA:	junio 13 de 2023

1.12 VALOR DEL INMUEBLE		
DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL	
Lote de Terreno	\$971'250.000	
Construcciones	\$269'730.000	
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$1.240'980.000	

2. OBJETO DE LA VALUACION

CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO PARA PROCESO JUDICIAL DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA RADICADO 2017-00075-00

3. INFORMACION CATASTRAL Y AREA DEL PREDIO OBJETO DE LA VALUACION

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

3.1 NUMERO PREDIAL: 01-02-0265-0005-000

3.2 AREAS	Areas	Fuente: IGAC
	Área Terreno	262,00 m²
	Area Construida	333,00 m2

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento P.H.	Escritura	Certificado registro
-	- E.P. N°5445 de 30 de octubre de 2009, Notaria 7ª de Bucaramanga	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-Información IGAC	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-39075 Oficina Registro Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL
PROPIETARIA	CLAUDIA PATRICIA PIMIENTO MENESES
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°5445 de 30 de octubre de 2009, Notaria 7ª de Bucaramanga. ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL: <u>DE</u> : Lázaro Hernández Flórez y Claudia Patricia Pimiento Meneses. <u>A</u> : Claudia Patricia Pimiento Meneses.
MATRICULA INMOBILIARIA	N°300-39075 Oficina Registro de Bucaramanga

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona comercial sobre el eje de la Calle 52 con Carrera 33 donde se ubican entidades bancarias, almacenes de cadena, restaurantes, entidades de salud tales como el BBVA, PORVENIR, PEPEGANGA, Salud Total, Oficina de Pasaportes, OXXO, etc.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Ubicación del inmueble dentro del Sector

DELIMITACION DEL SECTOR	El barrio Cabecera del Llano se ubica al Suroriente del casco urbano de Bucaramanga y se delimita así: NORTE: Barrio Alvarez SUR: Parque Ecológico La Flora OCCIDENTE: Barrio Sotomayor. ORIENTE: Pan de Azúcar.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Comercial.
CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	BBVA, OXXO, Oficina de Pasaportes, Salud Total, Pepeganga, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 52, Carrera 33, Carrera 36.
INFRAESTRUCTURA URBANA	Posee vías, redes de energía, acueducto, alcantarillado, servicio de aseo, telefonía, comercio, recreación, iglesia.
PROYECCION DEL SECTOR	Renovación.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Rígido
TOPOGRAFIA	Plana
SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO	Existe un buen servicio de transporte público sobre la Carrera 33, servicio de taxis y transporte informal.

VIAS	Clasificación	Malla Vial Local		
	Estado	Buen estado		
	Elementos de la vía	Anden	Sardinell	Pavimento/Tipo
		Si	Si	Si (Flexible)

AMOBILIAMIENTO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT Bucaramanga

ACTIVIDAD



Comercio 1

TRATAMIENTO



Renovación Reactivación 3

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

* Las áreas de ACTIVIDAD delimitan el suelo como lugar para el desarrollo de los diferentes usos, permitiendo y/o restringiendo la mezcla de estos dentro del suelo urbano, adoptando el nombre de uso principal, el que se presenta de mayor intensidad en el sector que delimita. TRATAMIENTO. Son decisiones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante los cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbano, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

UBICACION	Barrio Cabecera del Llano
-----------	---------------------------

LINDEROS	Norte	En 25.00 mts con inmueble ubicado en la Carrera 34 N°52-34.
	Sur	En 25.00 mts con inmueble ubicado en la Carrera 34 N°52-56.
	Oriente	En 10.50 mts con la Carrera 34.
	Occidente	En 10.50 mts con inmueble ubicado en la Carrera 33 N°52-41/45.

TOPOGRAFÍA	Plana	
FORMA GEOMETRICA	Rectangular	
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
10.50	25.00	0.42



Carta Catastral AMB

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

8.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE CONSTRUCCION

8.2.1 UBICACION: Calle 52 con Carrera 34

8.2.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS GENERALES

- Estructura: Sistema de Construcción Tradicional
- Cimientos: Ciclópeo.
- Mampostería: Ladrillo.
- Carpintería: Accesos en vidrio de seguridad (Local) y portón metálico (Garaje). Puertas internas de madera.
- Ventanas: Metálicas y vidrio.
- Baños: Enchape total.
- Cubierta: Placa de concreto.
- Entrepiso: Placa de concreto.
- Acabados: Muros frisados, estucados y pintados en vinilo.
- Pisos: Cerámica y granito (escaleras), mortero cemento (garaje).
- Fachada: Pintura y abierta en el segundo Piso con barandas de madera.
- Cocina: Integral, cajoneras de madera arriba y abajo, campana extractora, mesón integral y lavaplatos en acero inoxidable y cielorraso en machimbre.
- Guardaescoba: Cerámica.

8.2.3 ESTADO DE LA CONSTRUCCION: Buen estado.

8.2.4 CONDICIONES DE ILUMINACION: Iluminación natural regular.

8.2.5 CONDICIONES DE VENTILACION: Ventilación natural regular.

8.2.6 ESTADO DE CONSERVACION: Buen estado.

8.2.7 VETUSTEZ: Mayor de cuarenta (40) años.

8.2.8 VIDA UTIL: Cien (100) años

8.2.9 LICENCIA DE CONSTRUCCION: No Aplica.

8.2.10 CONSTRUCCION NO SISMORESISTENTE

8.3 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.3.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

- 8.3.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.
- 8.3.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.
- 8.3.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.
- 8.3.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

8.4 DISTRIBUCION INTERNA

Construcción de dos (2) plantas. **PRIMERA PLANTA:** Local donde funciona un Centro de Estética y que se compone de una sala de espera, recepción, dos (2) patios con cubierta en domo metálico y fibra, varias divisiones en formica, dos (2) baños, dos (2) duchas, escalera metálica en caracol con pasos de madera en el patio posterior de acceso a la Segunda Planta. Garaje con escaleras de acceso a la Segunda Planta. **SEGUNDA PLANTA:** Tres (3) alcobas dos con baño privado, un (1) baño social, alcoba del servicio con baño, cocina, patio de ropas, comedor, sala, hall de alcobas.

8.5 SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

Posee todos los servicios de agua, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica con sus respectivos contadores y medidores.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Terreno	Método de oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
-----------------------	--

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

Avalúo Construcciones	Método de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.
------------------------------	---

9.1 AVALUO DEL TERRENO

Se tomó este método teniendo en cuenta a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros establecidos en la Resolución N°620 del 2008 del IGAC. Todas las ofertas hacen referencia a casas ubicadas en el barrio Cabecera del Llano, tomadas de avisos colocados en las fachadas y de internet soportadas a través de un link.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.



Cabecera, Casa Comercial, 240 metros, 25, 30 metros de frente, 3 habitaciones, habitación de servicio, 3 baños, sala, comedor, cocina, ropas, estadero, terraza, patio, parqueadero, VENTA \$1.250 MILLONES. 9 a 15 años de vetustez. Carrera 35 Calle 34.

<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/7773377>

OFERTA N°2.

VENDO AMPLIA Y CALIDA CASA EXTERIOR UBICADA EN EL BARRIO CABECERA SECTOR RESIDENCIAL Y COMERCIAL, DISTRIBUIDA EN 2 NIVELES CON SERVICIOS PÚBLICOS INDEPENDIENTES, ACCESO AL PREDIO TOTALMENTE INDEPENDIENTE, PARQUEADERO, 8

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

HABITACIONES HABILITADAS COMO AREAS DE TRABAJO, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL COMPLETA, CUENTA CON PATIO POSTERIOR, RECEPCION, LA CASA CUENTA CON USO COMERCIAL TIPO 1 SU ENTORNO ESTA CONFORMADO POR VIVIENDAS FAMILIARES, EMPRESAS PRESTADORES DE SALUD, FARMACIAS Y RESTAURANTES. Area construida 360 m2. Area Privada 312 m2. Valor \$1.592.400.000



<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/7803334>

OFERTA N°3.



Estupenda casa de 2 niveles ubicada en sector exclusivo de la ciudad y con fácil acceso a vías principales y transporte público, la vivienda con 20 m² de frente y 28 m² de profundidad, tiene 5 habitaciones con closet, 8 baños, cocina integral, amplísima sala y comedor, habitación de servicio, apartaestudio independiente con baño y cocina, área de ropas, jardín interior, parqueo doble cubierto, citófono con cámara y alarmas, además de zona social con BBQ, zona verde y piscina. \$2.300'000.000. Carrera 40 Calle 42. Area Terreno 560 m2. Area construida 520 m2.

<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/7749008>

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

OFERTA N°4.



Casa con una excelente ubicación, con gran cercanía a Clínica de Urgencias Bucaramanga, bancos, restaurantes, centro comercial cabecera, colegios, de fácil salida hacia el centro y Floridablanca. La casa es residencial y de uso comercial tipo 1, fue acondicionada como oficina, cuenta con dos pisos distribuida en el primer piso con garaje cubierto para dos carros, el garaje cuenta con baño, depósito y portón.

Amplio espacio para sala, gran salón, dos habitaciones convertidas en oficina una de ellas con baño, cocina con sus muebles, patio interior abierto. Area 360 m2. Valor \$1.600'000.000. Calle 52 N°31-68. segundo piso cuenta con 7 habitaciones convertidas en oficina, dos baños, y espacio para dos baños adicionales.

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/b3db-86f0-fa2aa5d2-a348c29f0e04-42cc>

OFERTA N°5.



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

SE VENDE EXCELENTE CASA COMERCIAL EN CABECERA CRA 35 CON CALLE 48, SOLO LA CASA NO LOS NEGOCIOS. RENTANDO A UNA DISCOTECA Y A RESTAURANTE DE SUSHI, LA CASA CUENTA CON UN LOTE DE 300 MT2 Y 500MTS2 CONSTRUIDOS, DISTRIBUIDA EN 2 LOCALES CON FACHADA EN VIDRIO TEMPLADO Y EL RESTO DE LA CASA EN UN ESPACIO CON LO RESTANTE DEL PRIMER NIVEL Y EL SEGUNDO NIVEL. CARRERA 35 N°48-77.

ACTUALMENTE LA DISCOTECA TIENE RENTADO 1 LOCAL DE 20 MT2 APROX. Y LA CASA EN GENERAL 470MT2 APROX, Y EL RESTAURANTE DE SUSHI SOLO 1 LOCAL DE 60MT2.

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/3453-a776-36fbd7e6-cf898dad06ec-1273>

9.1.2 Tabla de costos

Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano, Municipio de Bucaramanga															
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.															
DECANTACION															
Area inmueble de Referencia: At=262,50 m2. Ubicación: Optima															
Oferta Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Terreno								Construcción		
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubic	Tamaño	Factor Tamaño	Valor (M2) Decantado	Valor Terreno	Area (M2)	Valor (M2)	Valor Construcción
1	Cra35 Cl34	\$ 1.250.000.000	10	\$ 1.125.000.000	240	\$ 3.954.167	Buena	1	1	1	\$ 3.954.167	\$ 949.000.000	220	\$ 800.000	\$ 176.000.000
2	Cabecera	\$ 1.592.400.000	10	\$ 1.433.160.000	312	\$ 3.670.385	Buena	1	1	1	\$ 3.670.385	\$ 1.145.160.000	360	\$ 800.000	\$ 288.000.000
3	Cra 40 Cl42	\$ 2.300.000.000	10	\$ 2.070.000.000	560	\$ 2.953.571	Buena	1	1	1,1	\$ 3.248.929	\$ 1.654.000.000	520	\$ 800.000	\$ 416.000.000
4	Cl52 31-68	\$ 1.600.000.000	10	\$ 1.440.000.000	313	\$ 3.680.511	Buena	1	1	1	\$ 3.680.511	\$ 1.152.000.000	360	\$ 800.000	\$ 288.000.000
5	Cra35 48-77	\$ 1.700.000.000	10	\$ 1.530.000.000	300	\$ 3.766.667	Buena	1	1	1	\$ 3.766.667	\$ 1.130.000.000	500	\$ 800.000	\$ 400.000.000
Promedio											3.664.132				
N° de Datos											5				
Desviación Estándar											258.522				
Coeficiente de Variación											7,06%				
Máxima											3.922.654				
Mínima											3.405.609				
Valor Promedio Asumido											\$ 3.700.000				
Valor Asumido											\$ 3.700.000				

9.1.3 Valor del Terreno

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	262.50 m2	\$3'700.000	\$971'250.000
VALOR LOTE DE TERRENO			\$971'250.000

9.2 AVALUO DE LA CONSTRUCCION

9.2.1 Construcción

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Método de reposición (Guía Revista CONSTRUDDATA N°206 y castigo por antigüedad y estado de la construcción (Tablas de Fitto y Corvini).

Casa							
Cálculo del Valor de Construcción por estado de Conservación según Fitto y Corvini							
Valor Reposición	Vu	Va	%Va	Estado	% Deprec.	Vr Calculado	Valor Adoptado
1'699.174	100	40	40	3.5	52.51	892'236	810.000

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (m2)	VALOR UN.	VALOR TOTAL
Construcción	333.00	810.000	\$269'730.000
VALOR CONSTRUCCIONES			\$269'730.000

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	\$971'250.000
Construcciones	\$269'730.000
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$1.240'980.000

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Este informe de valuación se desarrolló bajo el NTS I 01 Norma técnica Sectorial Colombiana “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

- 13.1 Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 13.2 Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 13.3 El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- 13.4 Los Honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- 13.5 La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 13.6 El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 13.7 El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 13.8 El valuador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten el valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Valuador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos y las reparaciones necesarias.
- 13.9 El Valuador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- 13.10 Para la determinación del valor comercial del inmueble y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- 13.11 El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción de los cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

14. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

- 14.1 El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 14.2 El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien va dirigido, para el propósito.

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-39075 (18 de abril de 2023):

ANOTACION 021. E.P. 3442 del 31-07-2013, Notaria 5° de Bucaramanga. HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA. **DE:** Claudia Patricia Pimiento Meneses. **A:** Erwin Santamaria Mora.

ANOTACION 025. E.P. 1840 del 06-05-2014, Notaria 5° de Bucaramanga. AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. **DE:** Claudia Patricia Pimiento Meneses. **A:** Yair Antonio Suarez Tirado.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

ANOTACION 026. Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga. EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL. Rad. 2015-00356-00. **DE:** Erwin Santamaria Mora. **A:** Claudia Patricia Pimiento Meneses

16. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

Con el fin de cumplir con el requerimiento para que la experticia este de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso me permito proceder en tal sentido:

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda		
Identificación	C.C. 91.010.192		
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga		
Teléfono	6896690		
Celular	3106770221		
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD	
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos
		Categoría 2	Inmuebles Rurales
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección
		Categoría 4	Obras de Infraestructura
		Categoría 6	Inmuebles Especiales
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
		Categoría 8	Maquinaria y Equipos Especiales
		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna	
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar	
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón Ddo: Ramón Acevedo Mantilla	Ordinario de Pertenencia

2º Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8º Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte. Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6º Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1º Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9º Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2º Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 Civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9º Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1º Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2º Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Dte: Municipio de Girón Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros.	Divisorio

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

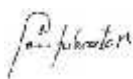
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia
Juzgado 3º Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1º Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertenencia
Juzg. 1º Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertenencia
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	Servidumbre
Juzg. 3º Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertenencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertenencia
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertenencia
Juzg. 12 Civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2º Promiscuo Girón	Dte: Carlos Iván Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertenencia
Juzg 4º Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10º Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.		
Los documentos e información utilizada en este dictamen se encuentran relacionados en el informe anteriormente entregado y algunos de estos hacen parte del proceso.		

Atentamente,



Ing. LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
M.P. 68-20281366 STD
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-91010182
Afiliado Lonja Inmobiliaria de Santander

Anexo: -Reseña Fotográfica
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Inmueble Urbano de dos (2) Plantas Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano Municipio de Bucaramanga (Santander)	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: junio de 2023



Carrera 34 con Calle 52 y PRIMER PISO: Sala de recibo



PRIMER PISO: Recepción y patio interior (Escaleras de acceso al Piso 2)



SEGUNDO PISO: Interior y baño

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Inmueble Urbano de dos (2) Plantas Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano Municipio de Bucaramanga (Santander)	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: junio de 2023



PRIMER PISO: Garaje y **SEGUNDO PISO:** Cocina



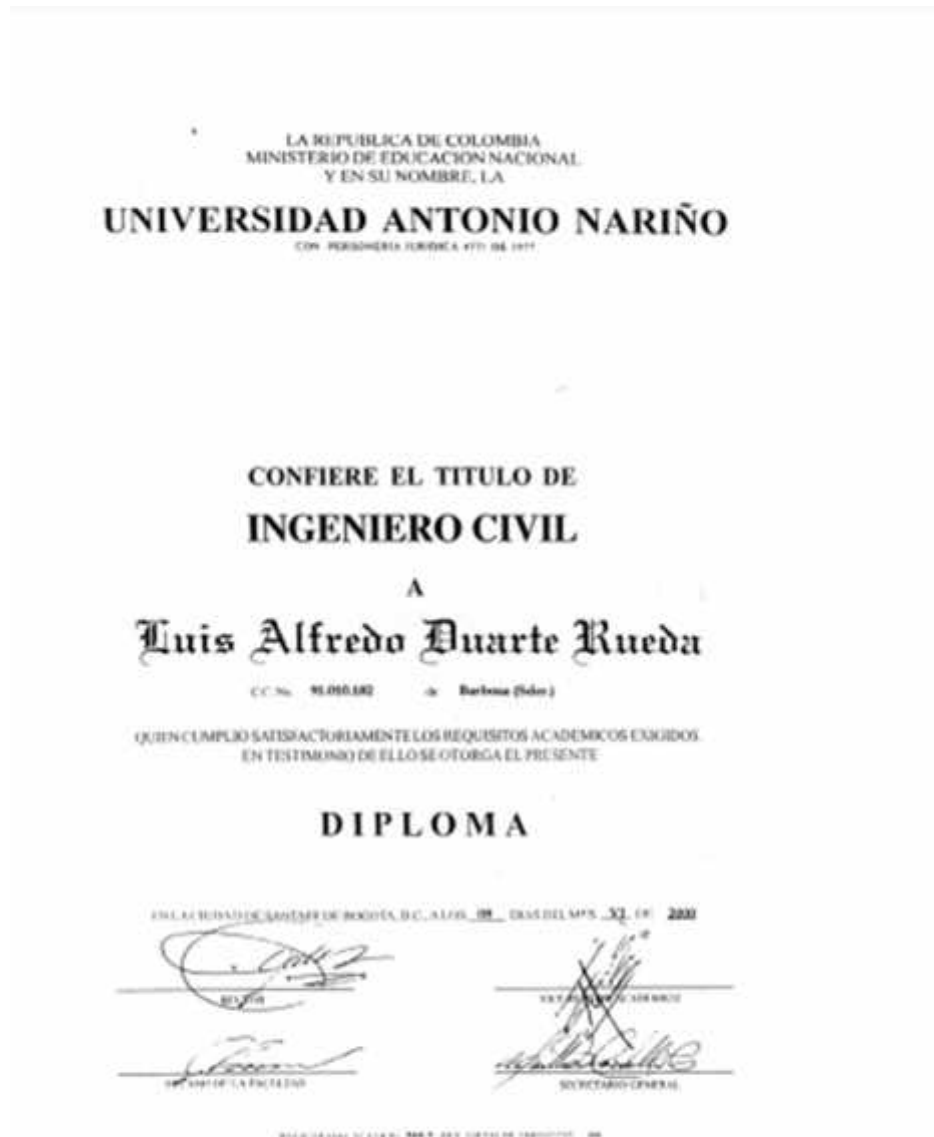
SEGUNDO PISO: Escaleras de acceso y sala auxiliar



SEGUNDO PISO: Baño y alcoba

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PKY de validación: 60FFCaed



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28406 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2016 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91010182.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PN de Validación: 1070aa5



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de Validación: 50705a5



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de validación: b0ff0aa5



Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE REAL CR. 53 INTERIOR 1 BLOQUE 2
Teléfono: 3106770221
Correo Electrónico: alfreduarte081@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182.

El(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0ff0aa5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dieciocho (18) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 4 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 0070aa5



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 5 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

AVALUO INMUEBLE

Carrera 34 N°52-20
Barrio Cabecera del Llano
Municipio de Bucaramanga



Fachada

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
AVALUADOR
Junio de 2023

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221 - E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
3.	INFORMACION CATASTRAL Y AREAS DEL PREDIO	3
4.	RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
5.	DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO	4
6.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	4
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA	6
8.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
9.	METODO DE AVALUO	9
10.	RESULTADO DEL AVALUADOR	14
11.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	14
12.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	14
13.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	14
14.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	15
15.	ANALISIS ANTECEDENTES BIEN INMUEBLE	15
16.	VIGENCIA DEL AVALUO	16
17.	IDONEIDAD DEL AVALUADOR	16
ANEXOS	RESEÑA FOTOGRAFICA	20-21
	DOCUMENTOS IDONEIDAD AVALUADOR	22-24
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA)	25-29

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 TIPO DE INMUEBLE:	Inmueble urbano de dos (2) plantas
1.2 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.3 PROPIETARIO	Claudia Patricia Pimiento Meneses
1.4 SOLICITANTE:	Dr. SERGIO GERARDO SANTOS ORDUÑA Liquidador Judicial
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Seis (6)
1.7 BARRIO:	Cabecera del Llano
1.8 DIRECCION:	Carrera 34 N°52-20, barrio Cabecera del Llano, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Residencia y Local Comercial
1.10 FECHA DE VISITA:	junio 1° de 2023
1.11 FECHA DE ENTREGA:	junio 13 de 2023

1.12 VALOR DEL INMUEBLE		
DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL	
Lote de Terreno	\$971'250.000	
Construcciones	\$269'730.000	
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$1.240'980.000	

2. OBJETO DE LA VALUACION

CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO PARA PROCESO JUDICIAL DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA RADICADO 2017-00075-00

3. INFORMACION CATASTRAL Y AREA DEL PREDIO OBJETO DE LA VALUACION

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

3.1 NUMERO PREDIAL: 01-02-0265-0005-000

3.2 AREAS	Areas	Fuente: IGAC
	Área Terreno	262,00 m²
	Area Construida	333,00 m2

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento P.H.	Escritura	Certificado registro
-	- E.P. N°5445 de 30 de octubre de 2009, Notaria 7ª de Bucaramanga	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-Información IGAC	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-39075 Oficina Registro Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL
PROPIETARIA	CLAUDIA PATRICIA PIMIENTO MENESES
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°5445 de 30 de octubre de 2009, Notaria 7ª de Bucaramanga. ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL: <u>DE</u> : Lázaro Hernández Flórez y Claudia Patricia Pimiento Meneses. <u>A</u> : Claudia Patricia Pimiento Meneses.
MATRICULA INMOBILIARIA	N°300-39075 Oficina Registro de Bucaramanga

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona comercial sobre el eje de la Calle 52 con Carrera 33 donde se ubican entidades bancarias, almacenes de cadena, restaurantes, entidades de salud tales como el BBVA, PORVENIR, PEPEGANGA, Salud Total, Oficina de Pasaportes, OXXO, etc.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Ubicación del inmueble dentro del Sector

DELIMITACION DEL SECTOR	El barrio Cabecera del Llano se ubica al Suroriente del casco urbano de Bucaramanga y se delimita así: NORTE: Barrio Alvarez SUR: Parque Ecológico La Flora OCCIDENTE: Barrio Sotomayor. ORIENTE: Pan de Azúcar.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Comercial.
CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	BBVA, OXXO, Oficina de Pasaportes, Salud Total, Pepeganga, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 52, Carrera 33, Carrera 36.
INFRAESTRUCTURA URBANA	Posee vías, redes de energía, acueducto, alcantarillado, servicio de aseo, telefonía, comercio, recreación, iglesia.
PROYECCION DEL SECTOR	Renovación.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Rígido
TOPOGRAFIA	Plana
SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO	Existe un buen servicio de transporte público sobre la Carrera 33, servicio de taxis y transporte informal.

VIAS	Clasificación	Malla Vial Local		
	Estado	Buen estado		
	Elementos de la vía	Anden	Sardinell	Pavimento/Tipo
		Si	Si	Si (Flexible)

AMOBILIAMIENTO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT Bucaramanga

ACTIVIDAD



Comercio 1

TRATAMIENTO



Renovación Reactivación 3

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

* Las áreas de ACTIVIDAD delimitan el suelo como lugar para el desarrollo de los diferentes usos, permitiendo y/o restringiendo la mezcla de estos dentro del suelo urbano, adoptando el nombre de uso principal, el que se presenta de mayor intensidad en el sector que delimita. TRATAMIENTO. Son decisiones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante los cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbano, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

UBICACION	Barrio Cabecera del Llano
-----------	---------------------------

LINDEROS	Norte	En 25.00 mts con inmueble ubicado en la Carrera 34 N°52-34.
	Sur	En 25.00 mts con inmueble ubicado en la Carrera 34 N°52-56.
	Oriente	En 10.50 mts con la Carrera 34.
	Occidente	En 10.50 mts con inmueble ubicado en la Carrera 33 N°52-41/45.

TOPOGRAFÍA	Plana	
FORMA GEOMETRICA	Rectangular	
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
10.50	25.00	0.42



Carta Catastral AMB

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

8.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE CONSTRUCCION

8.2.1 UBICACION: Calle 52 con Carrera 34

8.2.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS GENERALES

- Estructura: Sistema de Construcción Tradicional
- Cimientos: Ciclópeo.
- Mampostería: Ladrillo.
- Carpintería: Accesos en vidrio de seguridad (Local) y portón metálico (Garaje). Puertas internas de madera.
- Ventanas: Metálicas y vidrio.
- Baños: Enchape total.
- Cubierta: Placa de concreto.
- Entrepiso: Placa de concreto.
- Acabados: Muros frisados, estucados y pintados en vinilo.
- Pisos: Cerámica y granito (escaleras), mortero cemento (garaje).
- Fachada: Pintura y abierta en el segundo Piso con barandas de madera.
- Cocina: Integral, cajoneras de madera arriba y abajo, campana extractora, mesón integral y lavaplatos en acero inoxidable y cielorraso en machimbre.
- Guardaescoba: Cerámica.

8.2.3 ESTADO DE LA CONSTRUCCION: Buen estado.

8.2.4 CONDICIONES DE ILUMINACION: Iluminación natural regular.

8.2.5 CONDICIONES DE VENTILACION: Ventilación natural regular.

8.2.6 ESTADO DE CONSERVACION: Buen estado.

8.2.7 VETUSTEZ: Mayor de cuarenta (40) años.

8.2.8 VIDA UTIL: Cien (100) años

8.2.9 LICENCIA DE CONSTRUCCION: No Aplica.

8.2.10 CONSTRUCCION NO SISMORESISTENTE

8.3 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.3.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

- 8.3.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.
- 8.3.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.
- 8.3.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.
- 8.3.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

8.4 DISTRIBUCION INTERNA

Construcción de dos (2) plantas. **PRIMERA PLANTA:** Local donde funciona un Centro de Estética y que se compone de una sala de espera, recepción, dos (2) patios con cubierta en domo metálico y fibra, varias divisiones en formica, dos (2) baños, dos (2) duchas, escalera metálica en caracol con pasos de madera en el patio posterior de acceso a la Segunda Planta. Garaje con escaleras de acceso a la Segunda Planta. **SEGUNDA PLANTA:** Tres (3) alcobas dos con baño privado, un (1) baño social, alcoba del servicio con baño, cocina, patio de ropas, comedor, sala, hall de alcobas.

8.5 SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

Posee todos los servicios de agua, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica con sus respectivos contadores y medidores.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Terreno	Método de oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
-----------------------	--

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

Avalúo Construcciones	Método de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.
------------------------------	---

9.1 AVALUO DEL TERRENO

Se tomó este método teniendo en cuenta a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros establecidos en la Resolución N°620 del 2008 del IGAC. Todas las ofertas hacen referencia a casas ubicadas en el barrio Cabecera del Llano, tomadas de avisos colocados en las fachadas y de internet soportadas a través de un link.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.



Cabecera, Casa Comercial, 240 metros, 25, 30 metros de frente, 3 habitaciones, habitación de servicio, 3 baños, sala, comedor, cocina, ropas, estadero, terraza, patio, parqueadero, VENTA \$1.250 MILLONES. 9 a 15 años de vetustez. Carrera 35 Calle 34.

<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/7773377>

OFERTA N°2.

VENDO AMPLIA Y CALIDA CASA EXTERIOR UBICADA EN EL BARRIO CABECERA SECTOR RESIDENCIAL Y COMERCIAL, DISTRIBUIDA EN 2 NIVELES CON SERVICIOS PÚBLICOS INDEPENDIENTES, ACCESO AL PREDIO TOTALMENTE INDEPENDIENTE, PARQUEADERO, 8

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

HABITACIONES HABILITADAS COMO AREAS DE TRABAJO, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL COMPLETA, CUENTA CON PATIO POSTERIOR, RECEPCION, LA CASA CUENTA CON USO COMERCIAL TIPO 1 SU ENTORNO ESTA CONFORMADO POR VIVIENDAS FAMILIARES, EMPRESAS PRESTADORES DE SALUD, FARMACIAS Y RESTAURANTES. Area construida 360 m2. Area Privada 312 m2. Valor \$1.592.400.000



<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/7803334>

OFERTA N°3.



Estupenda casa de 2 niveles ubicada en sector exclusivo de la ciudad y con fácil acceso a vías principales y transporte público, la vivienda con 20 m² de frente y 28 m² de profundidad, tiene 5 habitaciones con closet, 8 baños, cocina integral, amplísima sala y comedor, habitación de servicio, apartaestudio independiente con baño y cocina, área de ropas, jardín interior, parqueo doble cubierto, citófono con cámara y alarmas, además de zona social con BBQ, zona verde y piscina. \$2.300'000.000. Carrera 40 Calle 42. Area Terreno 560 m2. Area construida 520 m2.

<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/7749008>

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

OFERTA N°4.



Casa con una excelente ubicación, con gran cercanía a Clínica de Urgencias Bucaramanga, bancos, restaurantes, centro comercial cabecera, colegios, de fácil salida hacia el centro y Floridablanca. La casa es residencial y de uso comercial tipo 1, fue acondicionada como oficina, cuenta con dos pisos distribuida en el primer piso con garaje cubierto para dos carros, el garaje cuenta con baño, depósito y portón.

Amplio espacio para sala, gran salón, dos habitaciones convertidas en oficina una de ellas con baño, cocina con sus muebles, patio interior abierto. Area 360 m2. Valor \$1.600'000.000. Calle 52 N°31-68. segundo piso cuenta con 7 habitaciones convertidas en oficina, dos baños, y espacio para dos baños adicionales.

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/b3db-86f0-fa2aa5d2-a348c29f0e04-42cc>

OFERTA N°5.



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

SE VENDE EXCELENTE CASA COMERCIAL EN CABECERA CRA 35 CON CALLE 48, SOLO LA CASA NO LOS NEGOCIOS. RENTANDO A UNA DISCOTECA Y A RESTAURANTE DE SUSHI, LA CASA CUENTA CON UN LOTE DE 300 MT2 Y 500MTS2 CONSTRUIDOS, DISTRIBUIDA EN 2 LOCALES CON FACHADA EN VIDRIO TEMPLADO Y EL RESTO DE LA CASA EN UN ESPACIO CON LO RESTANTE DEL PRIMER NIVEL Y EL SEGUNDO NIVEL. CARRERA 35 N°48-77.

ACTUALMENTE LA DISCOTECA TIENE RENTADO 1 LOCAL DE 20 MT2 APROX. Y LA CASA EN GENERAL 470MT2 APROX, Y EL RESTAURANTE DE SUSHI SOLO 1 LOCAL DE 60MT2.

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/3453-a776-36fbd7e6-cf898dad06ec-1273>

9.1.2 Tabla de costos

Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano, Municipio de Bucaramanga															
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.															
DECANTACION															
Area inmueble de Referencia: At=262,50 m2. Ubicación: Optima															
Oferta Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Terreno								Construcción		
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubic	Tamaño	Factor Tamaño	Valor (M2) Decantado	Valor Terreno	Area (M2)	Valor (M2)	Valor Construcción
1	Cra35 Cl34	\$ 1.250.000.000	10	\$ 1.125.000.000	240	\$ 3.954.167	Buena	1	1	1	\$ 3.954.167	\$ 949.000.000	220	\$ 800.000	\$ 176.000.000
2	Cabecera	\$ 1.592.400.000	10	\$ 1.433.160.000	312	\$ 3.670.385	Buena	1	1	1	\$ 3.670.385	\$ 1.145.160.000	360	\$ 800.000	\$ 288.000.000
3	Cra 40 Cl42	\$ 2.300.000.000	10	\$ 2.070.000.000	560	\$ 2.953.571	Buena	1	1	1,1	\$ 3.248.929	\$ 1.654.000.000	520	\$ 800.000	\$ 416.000.000
4	Cl52 31-68	\$ 1.600.000.000	10	\$ 1.440.000.000	313	\$ 3.680.511	Buena	1	1	1	\$ 3.680.511	\$ 1.152.000.000	360	\$ 800.000	\$ 288.000.000
5	Cra35 48-77	\$ 1.700.000.000	10	\$ 1.530.000.000	300	\$ 3.766.667	Buena	1	1	1	\$ 3.766.667	\$ 1.130.000.000	500	\$ 800.000	\$ 400.000.000
Promedio											3.664.132				
N° de Datos											5				
Desviación Estándar											258.522				
Coeficiente de Variación											7,06%				
Máxima											3.922.654				
Mínima											3.405.609				
Valor Promedio Asumido											\$ 3.700.000				
Valor Asumido											\$ 3.700.000				

9.1.3 Valor del Terreno

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	262.50 m2	\$3'700.000	\$971'250.000
VALOR LOTE DE TERRENO			\$971'250.000

9.2 AVALUO DE LA CONSTRUCCION

9.2.1 Construcción

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Método de reposición (Guía Revista CONSTRUDATA N°206 y castigo por antigüedad y estado de la construcción (Tablas de Fitto y Corvini).

Casa							
Cálculo del Valor de Construcción por estado de Conservación según Fitto y Corvini							
Valor Reposición	Vu	Va	%Va	Estado	% Deprec.	Vr Calculado	Valor Adoptado
1'699.174	100	40	40	3.5	52.51	892'236	810.000

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (m2)	VALOR UN.	VALOR TOTAL
Construcción	333.00	810.000	\$269'730.000
VALOR CONSTRUCCIONES			\$269'730.000

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	\$971'250.000
Construcciones	\$269'730.000
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$1.240'980.000

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Este informe de valuación se desarrolló bajo el NTS I 01 Norma técnica Sectorial Colombiana “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

- 13.1 Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 13.2 Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 13.3 El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- 13.4 Los Honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- 13.5 La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 13.6 El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 13.7 El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 13.8 El valuador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten el valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Valuador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos y las reparaciones necesarias.
- 13.9 El Valuador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- 13.10 Para la determinación del valor comercial del inmueble y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- 13.11 El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción de los cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

14. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

- 14.1 El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 14.2 El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien va dirigido, para el propósito.

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-39075 (18 de abril de 2023):

ANOTACION 021. E.P. 3442 del 31-07-2013, Notaria 5° de Bucaramanga. HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA. **DE:** Claudia Patricia Pimiento Meneses. **A:** Erwin Santamaria Mora.

ANOTACION 025. E.P. 1840 del 06-05-2014, Notaria 5° de Bucaramanga. AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. **DE:** Claudia Patricia Pimiento Meneses. **A:** Yair Antonio Suarez Tirado.

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

ANOTACION 026. Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga. EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL. Rad. 2015-00356-00. **DE:** Erwin Santamaria Mora. **A:** Claudia Patricia Pimiento Meneses

16. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

Con el fin de cumplir con el requerimiento para que la experticia este de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso me permito proceder en tal sentido:

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda		
Identificación	C.C. 91.010.192		
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga		
Teléfono	6896690		
Celular	3106770221		
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD	
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos
		Categoría 2	Inmuebles Rurales
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección
		Categoría 4	Obras de Infraestructura
		Categoría 6	Inmuebles Especiales
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
		Categoría 8	Maquinaria y Equipos Especiales
		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna	
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar	
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón Ddo: Ramón Acevedo Mantilla	Ordinario de Pertenencia

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte. Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 Civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Dte: Municipio de Girón Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros.	Divisorio

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

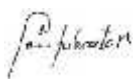
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia
Juzgado 3º Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1º Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertenencia
Juzg. 1º Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertenencia
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	Servidumbre
Juzg. 3º Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertenencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertenencia
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertenencia
Juzg. 12 Civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2º Promiscuo Girón	Dte: Carlos Iván Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertenencia
Juzg 4º Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10º Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Juzg 6º Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1º Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.		
Los documentos e información utilizada en este dictamen se encuentran relacionados en el informe anteriormente entregado y algunos de estos hacen parte del proceso.		

Atentamente,



Ing. LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
M.P. 68-20281366 STD
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-91010182
Afiliado Lonja Inmobiliaria de Santander

Anexo: -Reseña Fotográfica
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Inmueble Urbano de dos (2) Plantas Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano Municipio de Bucaramanga (Santander)	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: junio de 2023



Carrera 34 con Calle 52 y PRIMER PISO: Sala de recibo



PRIMER PISO: Recepción y patio interior (Escaleras de acceso al Piso 2)



SEGUNDO PISO: Interior y baño

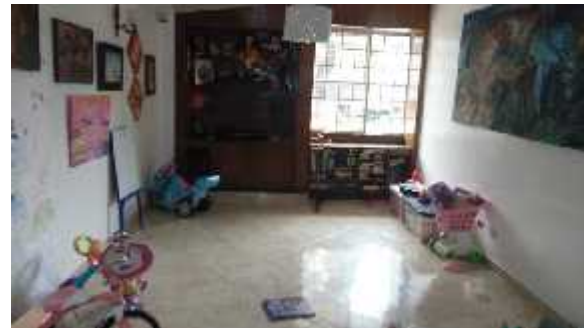
Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Inmueble Urbano de dos (2) Plantas Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano Municipio de Bucaramanga (Santander)	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: junio de 2023



PRIMER PISO: Garaje y **SEGUNDO PISO:** Cocina



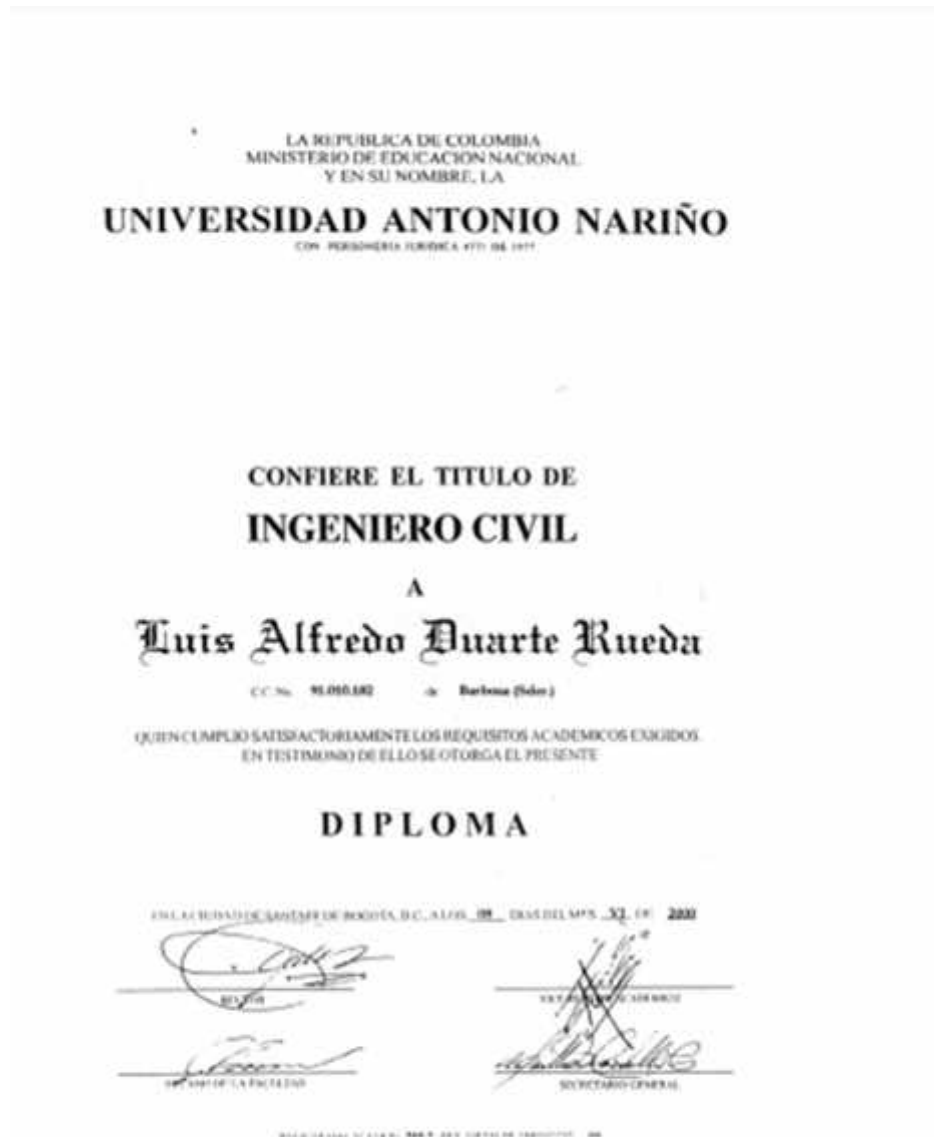
SEGUNDO PISO: Escaleras de acceso y sala auxiliar



SEGUNDO PISO: Baño y alcoba

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PKY de validación: 60FFCaed



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28406 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91010182.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 10702ae5



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de Verificación: 50705a5



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de validación: b0ff0aa5



Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE REAL CR. 53 INTERIOR 1 BLOQUE 2
Teléfono: 3106770221
Correo Electrónico: alfreduarte081@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182.

El(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0ff0aa5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dieciocho (18) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 4 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 0070aa5



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 5 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

AVALUO

LOTE

Carrera 20 entre Calle 59 y 59A
Barrio San Bernardo
Municipio de Floridablanca



Vista lote

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
AVALUADOR
Junio de 2023

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221 - E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
3.	INFORMACION CATASTRAL Y AREAS DEL PREDIO	3
4.	RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
5.	DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO	4
6.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	4
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA	6
8.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
9.	METODO DE AVALUO	10
10.	RESULTADO DEL AVALUADOR	15
11.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	15
12.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	15
13.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	15
14.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	16
15.	ANALISIS ANTECEDENTES BIEN INMUEBLE	16
16.	VIGENCIA DEL AVALUO	17
17.	IDONEIDAD DEL AVALUADOR	17
ANEXOS	RESEÑA FOTOGRAFICA	21-22
	DOCUMENTOS IDONEIDAD AVALUADOR	23-25
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA)	26-30

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 TIPO DE INMUEBLE:	Lote
1.2 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.3 PROPIETARIO	Claudia Patricia Pimiento Meneses
1.4 SOLICITANTE:	Dr. SERGIO GERARDO SANTOS ORDUÑA Liquidador Judicial
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	-
1.7 BARRIO:	San Bernardo
1.8 DIRECCION:	Lote Carrera 20 entre Calles Calle 59 y 59ª., barrio San Bernardo, municipio de Floridablanca.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Parque Publico
1.10 FECHA DE VISITA:	junio 6 de 2023
1.11 FECHA DE ENTREGA:	junio 13 de 2023

1.12 VALOR DEL INMUEBLE		
DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL	
Lote de Terreno	\$697'113.792	
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$697'113.792	

2. OBJETO DE LA VALUACION

CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO PARA PROCESO JUDICIAL DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA RADICADO 2017-00075-00

3. INFORMACION CATASTRAL Y AREA DEL PREDIO OBJETO DE LA VALUACION

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

3.1 NUMERO PREDIAL: 01-03-0555-0002-000

3.2 AREAS	Areas	Folio matricula Inmobiliaria	Ficha IGAC 2056932	Area Propuesta
	Área Terreno	2.528 m²	843 m2 (Area Bruta) *	590.00 m2
	Area Construida	Ver Item 8.2	-	

*Teniendo en cuenta los aislamientos por cuenta del canal de aguas lluvias que pasa por el Lote, el Avaluador asume un 30% del área bruta, sin desestimar el cálculo hipotético que de ello establezcan el municipio o la Curaduría Urbana.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento P.H.	Escritura	Certificado registro
-	- E.P. N°1008 de 24 de abril de 2013, Notaria 7ª de Bucaramanga	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Floridablanca	-Información IGAC	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-287588 Oficina Registro Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	COMPRAVENTA
PROPIETARIA	CLAUDIA PATRICIA PIMIENTO MENESES
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1008 de 24 de abril de 2013, Notaria 7ª de Bucaramanga. COMPRAVENTA: <u>DE</u> : Oscar Eduardo Roa Casadiegos. <u>A</u> : Claudia Patricia Pimiento Meneses.
MATRICULA INMOBILIARIA	N°300-287588 Oficina Registro de Bucaramanga (18 de abril de 2023)

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial del barrio San Bernardo, contigua al sitio o redoma el CAMPANAZO, tomando por la Carrera 20 en una longitud aproximada de 120 mts.

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Ubicación del inmueble dentro del Sector

DELIMITACION DEL SECTOR	El barrio San Bernardo se ubica al Norte del Casco urbano de Floridablanca y se delimita así: NORTE: Barrio La Trinidad SUR: Calle 107A OCCIDENTE: Miradores de Fátima ORIENTE: barrio Los Alares.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial.
CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	Sitio El Campanazo, Salón Comunal barrio San Bernardo
VIAS DE ACCESO	Carrera 20, Calle 104B.
INFRAESTRUCTURA URBANA	Posee vías, redes de energía, acueducto, alcantarillado, servicio de aseo, telefonía, comercio, recreación, iglesia.
PROYECCION DEL SECTOR	Renovación.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
TOPOGRAFIA	Plana
SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO	Regular servicio de transporte público, servicio de taxis y transporte informal.

VIAS	Clasificación	Malla Vial Local		
	Estado	Buen estado		
	Elementos de la vía	Anden	Sardinell	Pavimento/Tipo
		Si	Si	Si (Flexible)

AMOBILIAMIENTO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	No	Si	Si

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

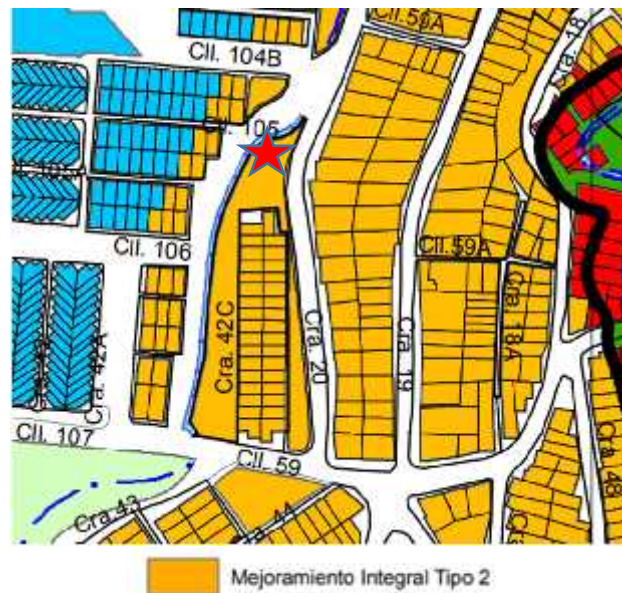
7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT Floridablanca -Primera Generación-

USO SUELOS URBANOS (Plano 12F -julio 2015-)



TRATAMIENTO DE SUELOS URBANOS (Plano 13F -julio 2015-)



LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

* Las áreas de ACTIVIDAD delimitan el suelo como lugar para el desarrollo de los diferentes usos, permitiendo y/o restringiendo la mezcla de estos dentro del suelo urbano, adoptando el nombre de uso principal, el que se presenta de mayor intensidad en el sector que delimita. TRATAMIENTO. Son decisiones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante los cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbano, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

INFORMACIÓN GENERAL Nro ficha - 2056932

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:	[276] - FLORIDABLANCA	Zona:	URBANO
Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[003] - SECTOR 3
Manzana/Vereda:	MNZ-0555	Predio:	00002
Característica:	IGAC-8	Mejora:	No
Destino:	USO PÚBLICO	Estrato:	No disponible
Cédula catastral:	682760103055500002000000000	Ver Predio:	
Número Predial Anterior:	682760103055500002000	EXPORTAR Seleccione	
NPN:	6827601030000055500002000000000		
Código Homologado:	BWA0000PHUB		
Nupre:	No disponible		

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
Si	Real	K 20 C 59 Y 50A BR LA TRINIDAD

Áreas Alfanuméricas

Área Total Lote:	843,00 m²	Área Construida Privada:	0 m ²
------------------	-----------------------------	--------------------------	------------------

Áreas Geográficas

Área Total:	841,93 m ²
-------------	-----------------------

Ficha IGAC-AMB 2056932

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

UBICACION	Barrio San Bernardo, municipio de Floridablanca
-----------	---

LINDEROS	Norte	Calle 104b
	Sur	Peatonal
	Oriente	Carrera 10
	Occidente	Talud parte con la Carrera 42C y parte con el Salón Comunal barrio San Bernardo IV Etapa Sector 1.

TOPOGRAFIA	Plana	
FORMA GEOMETRICA	Rectangular alargada	
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas

Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Carta Catastral AMB



Carta Catastral AMB

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

8.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS MEJORAS EXISTENTES

8.2.1 UBICACION: Calle 104B con carrera 20, barrio San Bernardo.

8.2.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS GENERALES

El predio corresponde de acuerdo al POT de Primera Generación a una ZONA VERDE o ESPACIO DE USO PUBLICO. Partiendo de la Calle 104B se encuentra un muro en concreto y seguidamente un canal de aguas lluvias inferior en concreto que bordea la parte occidental del predio. De acuerdo a lo mencionado por vecinos parece que es parte de un box-coulbert. En el extremo sur se ubica un PARQUE que de acuerdo con una Placa conmemorativa fue construido en octubre de 2014 por la Gobernación de Santander, gobierno de Richard Aguilar. Este parque lo constituyen seis (6) bancas en concreto y muro de ladrillo, gimnasio fitness al aire libre de cinco (5) elementos, senderos peatonales en piso concreto y un cerramiento en muro de ladrillo y reja donde se ubican un columpio, un balancín, entre otros.



8.3 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

- 8.3.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.
- 8.3.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.
- 8.3.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación se encuentra afectado por infraestructura urbana que implica cesiones del terreno.
- 8.3.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.
- 8.3.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS: El Predio se encuentra afectado por decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial que afectan negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

8.4 DISTRIBUCION INTERNA

Lote en su costado occidental bordeado por un canal inferior en concreto con sumideros y un parque biosaludable con un gimnasio al aire libre compuesto de cinco (5) elementos y un cerramiento con un columpio, balancín y otro elemento no descifrado. El Lote no se encuentra en posesión del propietario.

8.5 SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

Tiene alumbrado público.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Terreno	Método de oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
-----------------------	--

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

	Factor de Comercialización: Teniendo en cuenta las condiciones de uso de acuerdo con el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) del municipio aplicamos la Tabla de Herweert.
--	---

9.1 AVALUO DEL TERRENO

Se tomó este método teniendo en cuenta a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros establecidos en la Resolución N°620 del 2008 del IGAC. Todas las ofertas hacen referencia a casas ubicadas en el barrio San Bernardo y en el entorno, tomadas de avisos colocados en las fachadas y de internet soportadas a través de un link.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.



FLORIDABLANCA SAN BERNARDO ÁREA: 12MTS FONDO X 6MTS FRENTE 4 HABITACIONES, ESTUDIO, SALA, COMEDOR, COCINA INTEGRAL, 2 BAÑOS, PATIO DE ROPAS CON BBQ VERJA CON MACHIMBRE, PISOS MÁRMOL, PARQUEADERO ES COMUNAL, BARRIO TIENE UN VENTA: \$205 MILLONES NEGOCIABLES, M.C. AREA CONSTRUIDA 72 M2.

<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-bernardo/floridablanca/4639151>

OFERTA N°2.

Espaciosa casa en calle peatonal en el barrio San Bernardo a la VENTA. La fachada y el primer piso renovados, cocina integral. El parqueadero es público pero vigilado. 4 habitaciones, 2 baños y bien enrejada. Se piden 300

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

millones NEGOCIABLES. Para mayor información y visita a la propiedad contactar a número 3002127058
Laura Calderón. Area construida: 120 m2.



<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-bernardo/floridablanca/10079411>

OFERTA N°3.



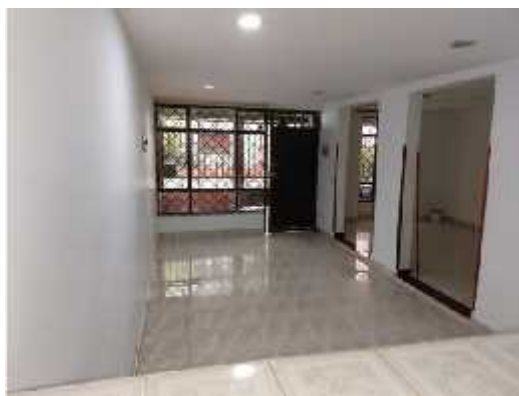
VENTA HERMOSA CASA ALTOS DE LA TRINIDAD PARA ESTRENAR TOTALMENTE REMODELADA 2 PLANTAS - 3 ALCOBAS - SALA COMEDOR - COCINA INTEGRAL - HALL ESTUDIO - INST LAVADORA - MIRADOR - 2 BAÑOS AUXILIARES - PATIO ROPAS - ZONA ROPAS - DRYWALL EN TECHOS - \$165 MILLONES MAS INFO RICARDO TORRES. AREA CONSTRUIDA 80 M2. \$165'000.000. Carrera 17 61-46.

<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-trinidad/floridablanca/6061843>

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

OFERTA N°4.



Barrio Arrayanes. Se Vende Casa Arrayanes Floridablanca 3 Habitaciones Sala Comedor Cocina Tradicional 3 Baños Estrato 3. Area 70 m2. 3 Niveles Valor de Venta \$170.000.000.

<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/arrayanes/floridablanca/7687044>

9.1.2 Tabla de costos

Lote Carrera 20 entre Calles 59 y 59A, barrio San Bernardo, municipio de Floridablanca												
Fuente: Paginas internet												
DECANTACION												
Area inmueble de Referencia: At=843 m2. Ubicación: Buena												
Oferta N°	Tipo Imm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Terreno					Construcción		
					Area (M2)	Valor (M2)	Factor Ubicación	Valor (M2) Decantado	Valor Terreno	Area (M2)	Valor (M2)	Valor Construcción
1	Sn Bernardo	\$ 205.000.000	10	\$184.500.000	72	\$ 2.180.556	1	\$ 2.180.556	\$157.000.000	50	\$ 550.000	\$ 27.500.000
2	Bern /Peat	\$ 300.000.000	10	\$270.000.000	60	\$ 3.000.000	0,8	\$ 2.400.000	\$180.000.000	120	\$ 750.000	\$ 90.000.000
3	k17 61 46	\$ 165.000.000	10	\$148.500.000	43	\$ 2.058.140	1	\$ 2.058.140	\$ 88.500.000	80	\$ 750.000	\$ 60.000.000
4	Arrayanes	\$ 170.000.000	10	\$153.000.000	60	\$ 1.908.333	1,1	\$ 2.099.167	\$114.500.000	70	\$ 550.000	\$ 38.500.000
Promedio							2.184.465					
N° de Datos							4					
Desviacion Estandar							152.430					
Coeficiente de Variacion							6,98%					
Maxima							2.336.895					
Minima							2.032.036					
Valor m2 Asumido							\$ 2.190.000					

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

9.1.3 Valor del terreno sin factor de comercialización

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	590 m2	\$2'190.000	\$1.292'100.000
VALOR LOTE DE TERRENO SIN FACTOR DE COMERCIALIZACION			\$1.292'100.000

9.1.4 Factor de Comercialización

Teniendo en cuenta que el USO determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio para este predio está como ZONA VERDE y que el comportamiento limitado del mercado para esta clase de predios, dado que bajo sus restricciones ningún comprador privado puede acceder a ofertar; solamente existiría un Comprador que podría ser el MUNICIPIO/GOBERNACION/NACION para desarrollar un proyecto de PARQUE PUBLICO ACTIVO, tal y como se presenta hoy en día.

Condición de Oferta	Coef. Oferta	Condición de Demanda	Coef. Oferta
Exigua	1.65832	Excesiva	1.65832
Escasa	1.44224	Considerable	1.44224
Baja	1.26493	Alta	1.26493
Moderada	1.11804	Regular	1.11804
Balanceada	1.00000	Balanceada	1.00000
Regular	0.89443	Moderada	0.89443
Alta	0.79056	Baja	0.79056
Considerable	0.69337	Escasa	0.69337
Excesiva	0.60302	Exigua	0.60302

Factor Comercialización Criterio de Herweert

El factor final es el resultado de multiplicar los coeficientes de oferta y demanda ante una situación dada por las condiciones actuales de mercado y por los hechos expuestos anteriormente.

Para establecer el mencionado Factor de Comercialización tomamos como base de acuerdo a la expectativa del comportamiento del mercado, los coeficientes tanto de oferta como de demanda y los multiplicamos entre si:

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

SITUACION	FACTORES	
	OFERTA	DEMANDA
Regular	0.89443	
Exigua		0.6032
FACTOR DE COMERCIALIZACION	0.53952	

9.1.4 Valor del Terreno con factor de comercializacion

DESCRIPCIÓN	Valor sin Factor	Factor de Comercialización	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	1.292'100.000	0.53952	\$697'113.792
VALOR LOTE DE TERRENO			\$697'113.792

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	\$697'113.792
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$697'113.792

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

Este informe de valuación se desarrolló bajo el NTS I 01 Norma técnica Sectorial Colombiana “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

- 13.1 Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 13.2 Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 13.3 El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- 13.4 Los Honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- 13.5 La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 13.6 El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 13.7 El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 13.8 El valuador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten el valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Valuador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos y las reparaciones necesarias.
- 13.9 El Valuador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- 13.10 Para la determinación del valor comercial del inmueble y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- 13.11 El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción de los cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

14. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

- 14.1 El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 14.2 El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien va dirigido, para el propósito.

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-287588 (18 de abril de 2023):

ANOTACION 005. E.P. 3806 del 22-08-2013, Notaria 5° de Bucaramanga. HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. **DE:** Claudia Patricia Pimiento Meneses. **A:** Erwin Santamaria Mora.

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

ANOTACION 010. MEDIDA CAUTELAR. EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL. Oficio 5046 del 10-11-2015 Juzgado Sexto Civil del Circuito. Rad. 2015-00407-00. **DE:** Erwin Santamaria Mora. **A:** Claudia Patricia Pimiento Meneses.

ANOTACION 011. Oficio 2956 del 11-07-2017. Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga. EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006. **A:** Claudia Patricia Pimiento Meneses

16. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

Con el fin de cumplir con el requerimiento para que la experticia este de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso me permito proceder en tal sentido:

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda		
Identificación	C.C. 91.010.192		
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga		
Teléfono	6896690		
Celular	3106770221		
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD	
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos
		Categoría 2	Inmuebles Rurales
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección
		Categoría 4	Obras de Infraestructura
		Categoría 6	Inmuebles Especiales
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
		Categoría 8	Maquinaria y Equipos Especiales
		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón Ddo: Ramón Acevedo Mantilla	Ordinario de Pertenencia	

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte. Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 Civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Dte: Municipio de Girón Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

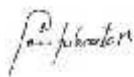
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia
Juzgado 3º Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1º Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertenencia
Juzg. 1º Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertenencia
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	Servidumbre
Juzg. 3º Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertenencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertenencia
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertenencia
Juzg. 12 Civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2º Promiscuo Girón	Dte: Carlos Iván Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertenencia
Juzg 4º Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10º Civil Cto Bga	Dte: Sergio Prada Serrano	Reorganización Personal Natural Comerciante

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Rad 2015-0406	Liquidador: Oscar Bohórquez	
Juzg 6º Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro	Reorganización Personal Natural Comerciante
	Liquidadora: Martha Solano	
Juzg 1º Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones	Ejecutivo Hipotecario
	Ddo: Imelda María Calderón	
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.		
Los documentos e información utilizada en este dictamen se encuentran relacionados en el informe anteriormente entregado y algunos de estos hacen parte del proceso.		

Atentamente,



Ing. LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

M.P. 68-20281366 STD

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-91010182

Afiliado Lonja Inmobiliaria de Santander

Anexo: -Reseña Fotográfica
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Lote Carrera 20 entre Calles 59 y 59A Barrio San Bernardo Municipio de Floridablanca (Santander)	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: junio de 2023



Calle 104B (Colindancia Norte) y Canal de aguas lluvias en concreto dentro del predio



Secuencia del Canal de Aguas Lluvias y vista de Sur a Norte del canal de aguas lluvias



Parque biosaludable dentro del predio construido por la Gobernación de Santander en el año 2014

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Lote Carrera 20 entre Calles 59 y 59A Barrio San Bernardo Municipio de Floridablanca (Santander)	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: junio de 2023



Elementos del Gimnasio al aire libre del parque biosaludable dentro del predio



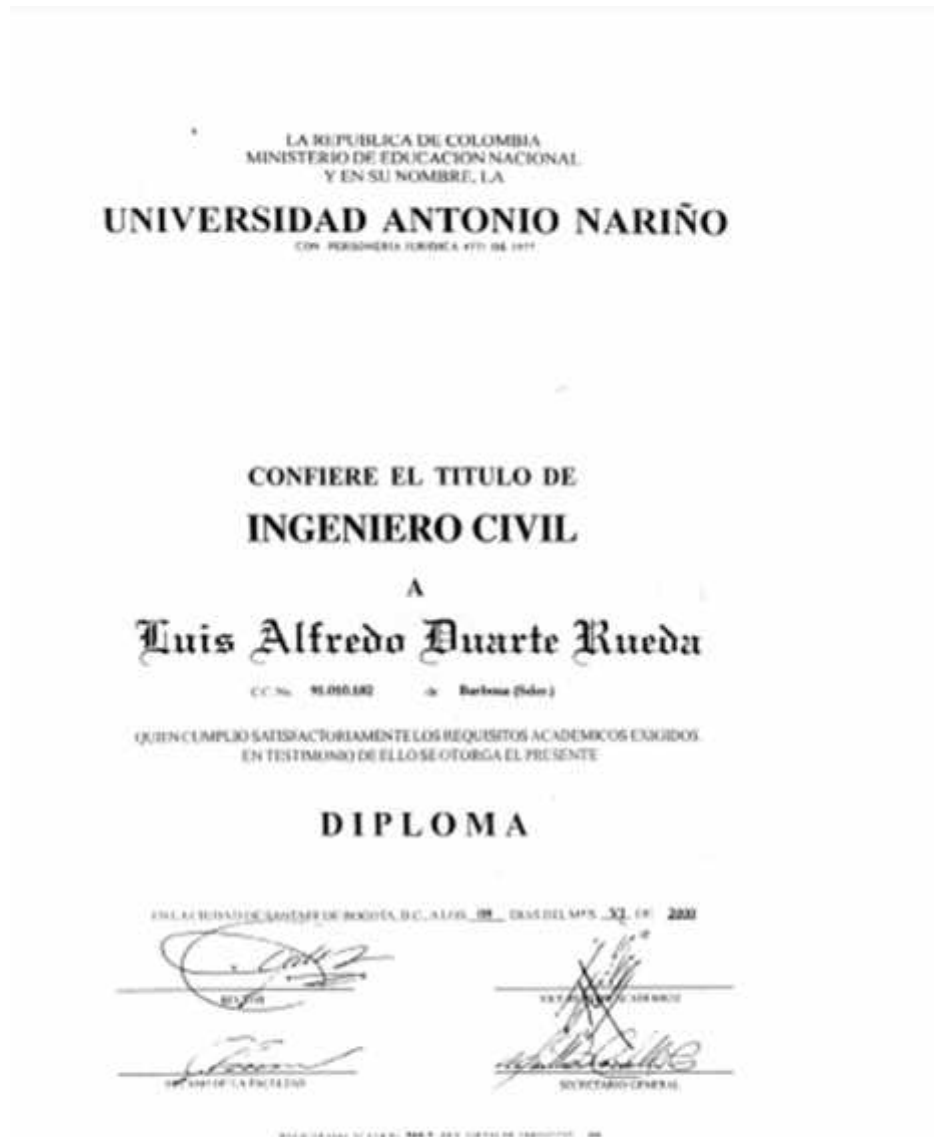
Colindancia occidental del predio



Colindancia Sur del predio y colindancia oriental (Carrera 20)

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PKV de validación: 60FFCaed



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28406 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2016 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91010182.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PN de Validación: 1070aa5



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de Verificación: 50705a5



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de validación: b0ff0aa5



Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE REAL CR. 53 INTERIOR 1 BLOQUE 2
Teléfono: 3106770221
Correo Electrónico: alfreduarte081@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182.

El(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0ff0aa5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dieciocho (18) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 4 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 0070aa5



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 5 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

AVALUO

EQUIPOS Y ELEMENTOS

CENTRO DE ESTETICA

Claudia Patricia Pimiento Meneses



Camilla de masajes

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda

AVALUADOR

Junio de 2023

CONTENIDO

2

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
3.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	3
4.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	3
5.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	4
6.	VIGENCIA DEL AVALUO	4
7.	METODO DEL AVALUO	4
8.	RESULTADO DEL AVALUO	4
9.	IDONEIDAD DEL AVALUADOR	5
ANEXO	REGISTRO FOTOGRAFICO	9-12
	DOCUMENTOS IDONEIDAD AVALUADOR	13-15
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR	16-20

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. SERGIO GERARDO SANOS ORDUÑA Liquidador Judicial
1.2 TIPO DE BIENES:	Equipos y elementos Centro de Estética
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO:	Claudia Patricia Pimiento Meneses
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga (Santander)
1.6 UBICACION:	Carrera 34 N°52-20, barrio Cabecera del Llano, Bucaramanga
1.7 DESTINACION ACTUAL:	Centro de Estética
1.8 FECHA DE VISITA:	junio 1° de 2023
1.9 ENTREGA DEL INFORME:	junio 13 de 2023

1.10 VALOR DEL AVALUO:

**VALOR DE LOS EQUIPOS Y ELEMENTOS CENTRO DE
ESTETICA**

\$263'450.000,00

2. OBJETO DE LA VALUACION

CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS EQUIPOS Y ELEMENTOS DESCRITOS PARA PROCESO JUDICIAL DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA RADICADO 2017-00075-00.

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes muebles avaluados, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma.

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

- 4.1 El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 4.2 El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien va dirigido, para el propósito.

5. CLAUSULA DE PROHIBICACION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

6. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

7. METODO DE AVALUO

VALOR DE MERCADO	Es la cuantía estimada por la cual un bien podría intercambiarse, en la fecha de Valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transición libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones.
METODO DE AVALUO	Determinación de valores de inventario recientes a los cuales se les aplica un factor de negociación, depreciación, vetustez, uso, entre otros.

8. RESULTADOS DEL AVALUO

	DETALLE	CANT	V/Unitario	V/Parcial
Orden				
	EQUIPOS			
1	CAMARA BRONCEADORA	1	\$ 30.000.000,00	\$ 30.000.000,00
2	CARBOXITERAPIA DERMOCCELL CON BALA DE CARGA CO	1	\$ 8.000.000,00	\$ 8.000.000,00
3	LIPOSONIC BIOESCULTURA	1	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00
4	BTL EXILIS STIM	1	\$ 10.000.000,00	\$ 10.000.000,00
5	ONDAS DE CHOQUE	1	\$ 8.000.000,00	\$ 8.000.000,00
6	EQUIPOS DE DEPILACION LASER DEFINITIVA	1	\$ 8.000.000,00	\$ 8.000.000,00
7	CAVITACION	1	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

8	CORRIENTES RUSAS	1	\$ 7.000.000,00	\$ 7.000.000,00
9	COPAS DE VACUMTERAPIA PARA GLUTEOS	1	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00
10	VACUMTERAPIA	1	\$ 7.000.000,00	\$ 7.000.000,00
11	HIPERS COLL	1	\$ 10.000.000,00	\$ 10.000.000,00
12	CAMILLAS CORPORAL	1	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00
13	TELEVISORES DE 50" LG	2	\$ 2.000.000,00	\$ 4.000.000,00
14	TELEVISOR DE 60"	1	\$ 2.300.000,00	\$ 2.300.000,00
15	AIRES ACONDICIONADOS	8	\$ 1.000.000,00	\$ 8.000.000,00
16	CENTRIFUGA	1	\$ 3.500.000,00	\$ 3.500.000,00
17	INVENTARIO PRODUCTOS (Botox, cremas, Hilos PDO, etc.)	1	\$ 5.000.000,00	\$ 5.000.000,00
18	VASCULA TANITA	1	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00
19	EQUIPO DE PODOLOGIA	1	\$ 2.500.000,00	\$ 2.500.000,00
20	AROS TOMA DE FOTOS	1	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00
21	CAMILLAS ERGONOMICAS	1	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00
22	VAPORES OZONO	2	\$ 1.300.000,00	\$ 2.600.000,00
23	LUPAS	4	\$ 1.500.000,00	\$ 6.000.000,00
24	LASER DIODO	1	\$ 25.000.000,00	\$ 25.000.000,00
25	LASER CO2	1	\$ 15.000.000,00	\$ 15.000.000,00
26	CAMARA CROMATICA	1	\$ 3.000.000,00	\$ 3.000.000,00
27	CAMARA DE OXIGENO	1	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00
28	MICRODERMOABRASION DIGITAL	1	\$ 7.000.000,00	\$ 7.000.000,00
29	ALTA FRECUENCIA	1	\$ 350.000,00	\$ 350.000,00
30	EQUIPO NANOPORE	1	\$ 12.000.000,00	\$ 12.000.000,00
31	CAMILLA CERAGEM	3	\$ 2.500.000,00	\$ 7.500.000,00
32	RADIOFRECUENCIA STARBENE	1	\$ 10.000.000,00	\$ 10.000.000,00
33	CAMILLA ODONTOLOGICA	1	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000,00
34	DERMOGRAFOS DE MICROPIGMENTACION	1	\$ 5.000.000,00	\$ 5.000.000,00
35	LASER LUZ FRIA PARA PEGADO DE PIEL	1	\$ 3.500.000,00	\$ 3.500.000,00
36	ESTERILIZADOR	1	\$ 3.500.000,00	\$ 3.500.000,00
37	MESAS AUXILIARES	8	\$ 350.000,00	\$ 2.800.000,00
38	MESON DE RECEPCION	1	\$ 2.500.000,00	\$ 2.500.000,00
39	MUEBLES	2	\$ 1.500.000,00	\$ 3.000.000,00
40	COMPUTADOR RECEPCION	1	\$ 1.200.000,00	\$ 1.200.000,00
41	LASER CAUTERIZADOR	1	\$ 800.000,00	\$ 800.000,00
VALOR TOTAL				\$ 263.450.000,00

VALOR TOTAL	\$263'450.000
--------------------	----------------------

9. IDONEIDAD DEL VALUADOR

Con el fin de cumplir con el requerimiento para que la experticia este de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso me permito proceder en tal sentido:

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda	
Identificación	C.C. 91.010.192	
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga	
Teléfono	6896690	
Celular	3106770221	
	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Profesión	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos
		Categoría 2	Inmuebles Rurales
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección
		Categoría 4	Obras de Infraestructura
		Categoría 6	Inmuebles Especiales
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
		Categoría 8	Maquinaria y Equipos Especiales
		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón	Ordinario de Pertenencia	
	Ddo: Ramón Acevedo Mantilla		

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán	Ejecutivo Hipotecario
	Ddo: ESGAMO	
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte. Olga Almeyda Sarmiento	Reparación Directa
	Ddo: ANI y Autopistas de Sder	
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David	Responsabilidad Civil Extracontractual
	Ddo: Constructora URBANAS	
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
	Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil	Acción de restitución de un bien de uso Público.
	Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco	Divisorio
	Ddo: Sergio Andrés Merchán	
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino	Declarativo Reivindicatorio
	Ddo: Tanya Alejandra Santiago	
11 Civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda	Ejecutivo Singular
	Ddo: UNIDROGAS	
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada	Ordinario

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

	Ddo: Ana Maryori Jiménez	
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201- 0608	Dte: Municipio de Girón Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016- 0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9° Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia
Juzgado 3° Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1° Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertenencia
Juzg. 1° Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertenencia
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	Servidumbre
Juzg. 3° Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertenencia
Juzg. 7° Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertenencia
Juzg. 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertenencia
Juzg. 12 Civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2° Promiscuo Girón	Dte: Carlos Iván Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertenencia
Juzg 4° Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.		
Los documentos e información utilizada en este dictamen se encuentran relacionados en el informe anteriormente entregado y algunos de estos hacen parte del proceso.		

Atentamente,



Ing. LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

C.C. 91'010.182 de Barbosa.

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL 91010182

Anexo: -Reseña Fotográfica
-Documentos Idoneidad Avaluador
-Registro Abierto de Avaluadores RAA del Avaluador

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

EQUIPOS DE CENTRO DE ESTETICA
Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano
Municipio de Bucaramanga (Santander)

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: junio de 2023 (1)



Cámara Bronceadora y Carboxiterapia (Dermocell)



Liposonic (Bioescultura)



BTL Stim Exilis y Equipo de Depilación Laser definitiva

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

EQUIPOS DE CENTRO DE ESTETICA
Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano
Municipio de Bucaramanga (Santander)

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: junio de 2023 (2)



Copas de Vacumterapia para Glúteos y Camilla Odontológica



Equipo Multifuncional y Maquina de Ozono



Radio Frecuencia Starbone y vacum (Dermocell I)

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

EQUIPOS DE CENTRO DE ESTETICA
Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano
Municipio de Bucaramanga (Santander)

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: junio de 2023 (3)



Camillas de Facial y Laser Diodo



Centrifuga (Scientific) y camilla



Camilla de masaje y Laser CO2 Frecuencia

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

EQUIPOS DE CENTRO DE ESTETICA
Carrera 34 N°52-20, Cabecera del Llano
Municipio de Bucaramanga (Santander)

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: junio de 2023 (4)



Nevera Challenger y camilla



Ozonoterapia y Hiperscode (IMECZ110V)



Lupa y vaporizador de ozono

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL
Y EN SU NOMBRE, LA
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO
CON PERSONERÍA JURÍDICA 4701 DE 1977

**CONFIERE EL TITULO DE
INGENIERO CIVIL**

A

Luis Alfredo Duarte Rueda

C.C. No. 91.010.182 de Bucarama (Sole)

QUEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS
EN TESTIMONIO DE ELLO SE OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ, D.C., A LOS 08 DE ABRIL DEL AÑO 2000


RECTOR


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIO GENERAL


SECRETARIO GENERAL

BOGOTÁ, D.C., A LOS 08 DE ABRIL DEL AÑO 2000

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



15



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PDF de Validación: 0003ae3



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91010182.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PN de Validación: 1070aa5



17

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de Validación: 50705a5



<https://www.raa.org.co>



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Ene 2021

Regimen
Regimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 5

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de validación: b0ff0aa5



<https://www.raa.org.co>



Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE REAL CR. 53 INTERIOR 1 BLOQUE 2

Teléfono: 3106770221

Correo Electrónico: alfreduarte081@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales Tecni-Incas

Técnicos en Avalúos - Incatec

19

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Mar 2023

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182.

El(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0ff0aa5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dieciocho (18) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 4 de 5

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PN de Validación: 6070aa5



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal